

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

На правах рукописи



Полухина Марина Николаевна

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕХАНИЗМЫ
РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЯ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ**

Специальность 5.2.6. Менеджмент

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Макеевка – 2023

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры», г. Макеевка.

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор,
Севка Виктория Геннадиевна

Официальные оппоненты: **Нехайчук Дмитрий Валериевич**,
доктор экономических наук, доцент,
Севастопольский филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», заместитель директора по научной работе

Серебрякова Ирина Александровна,
кандидат экономических наук, доцент,
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Воронежский государственный технический университет», доцент кафедры цифровой и отраслевой экономики

Ведущая организация: Государственное бюджетное образовательное учреждение Астраханской области высшего образования «**Астраханский государственный архитектурно-строительный университет**»

Защита состоится «25» декабря 2023 года в 13.00 часов на заседании диссертационного совета 02.2.004.02 при федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Донецкая академия управления и государственной службы» по адресу: 283015, Донецкая Народная Республика, г. Донецк, ул. Челюскинцев, д. 163А, к. 205. Тел.: +7 (856) 305-45-36, e-mail: d_02.2.004.02@donampa.ru.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донецкая академия управления и государственной службы» по адресу: 283015, Донецкая Народная Республика, г. Донецк, ул. Челюскинцев, д. 163А, к. 406 (<http://donampa.ru/>).

Автореферат разослан «__» _____ 2023 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета 02.2.004.02,
канд. экон. наук



П.А. Климова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Управление жилищным фондом как процесс, нацеленный на определенный результат, требует всестороннего охвата особенностей его формирования, эксплуатации, воспроизводства в различных экономических системах при использовании наиболее эффективных экономических и организационных механизмов. Система управления жилищным фондом зависит от качества и результативности работы органов исполнительной власти в строительстве и жилищном хозяйстве, администраций городов и районов, управляющих организаций, собственников помещений в многоквартирных домах. Современное состояние жилищного фонда Донецкой Народной Республики как нового субъекта Российской Федерации требует изменения принципов, форм, механизмов управления; пересмотра жилищной политики и изменения территориальных норм и правил в содержании жилищного фонда.

Научного обоснования требуют процессы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом, развитие существующих и поиск инновационных, наиболее эффективных экономических и организационных механизмов ресурсосбережения, повышения энергоэффективности, формирование подходов к оценке управленческих решений по стимулированию ресурсосбережения и их внедрению в управление жилищным фондом как политики в менеджменте.

В таких условиях актуальным становится изучение и применение современного инструментария управления в части экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом. В этой связи определение теоретико-методических основ управления жилищным фондом, практических аспектов стимулирования ресурсосбережения в системе управления, механизмов сопровождения процессов ресурсосбережения представляются важными научными проблемами, требующими решения.

Степень разработанности темы исследования. Теоретическим базисом управления жилищным фондом послужили труды ученых Т. Айгумова, Е. Балабенко, Л. Венедиктовой, В. Дорофиевко, Р. Душкина, М. Магомедова, Д. Нехайчука, Е. Павлюченко, И. Потаповой, Ю. Рубина, В. Севки, А. Трошина и других. Исследование экономических и организационных механизмов в системе управления выполнено учеными М. Братковским, М. Бурнайкиным, А. Бычковой, О. Веретенниковой, Б. Герасимовым, Ю. Горбуновым, Л. Гришко, Л. Гурвич, И. Ибрагимовым, А. Кульманом, В. Мартюшовым, В. Петрушевской, Е. Пономаренко, Т. Прокофьевой, Е. Романовой, Л. Свириной, К. Холодковой и другими. Научной базой для обоснования процессов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом послужили труды И. Давлетова, М. Ермиловой, А. Козлова, Б. Мильнера, Н. Осадчей, Е. Седых и других.

В то же время научного обоснования требует методическое сопровождение использования экономических механизмов ресурсосбережения и организационных аспектов его внедрения в систему управления жилищным фондом с использованием современных подходов и инструментов.

Цели и задачи исследования. Целью диссертации является развитие экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

Для достижения поставленной цели в диссертации были сформированы и решены следующие задачи:

определить концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы;

систематизировать процесс выбора и применения экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом;

разработать методические подходы к оценке ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом;

обосновать аналитическое обеспечение ресурсоэффективности и ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом;

сформировать организационные механизмы стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом;

предложить направления развития экономических механизмов стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

Объектом исследования является система управления жилищным фондом.

Предмет исследования – экономические и организационные механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

Диссертация выполнена в соответствии с паспортом специальности 5.2.6. Менеджмент: п. 4. Управление экономическими системами, принципы, формы и методы его осуществления. Теория и методология управления изменениями в экономических системах; п. 5. Разработка теории и методов принятия решений в экономических и социальных системах. Системы искусственного интеллекта для поддержки принятия управленческих решений; п. 6. Методы и критерии оценки эффективности систем управления. Управление по результатам.

Научная гипотеза исследования заключается в том, что достижение сохранности ресурсов в жилищном хозяйстве и повышение энергоэффективности многоквартирных жилых домов возможно ускоренными темпами при использовании соответствующих экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в управлении жилищным фондом всеми заинтересованными субъектами.

Научная новизна полученных результатов заключается в развитии теоретических положений и разработке практических рекомендаций управления жилищным фондом на основе ресурсосбережения как процесса в менеджменте.

К основным научным результатам выполненного исследования относятся следующие:

усовершенствованы:

методические подходы к оценке ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом, которые, в отличие от существующих, позволяют оценить потребленные системой управления материально-технические, кадровые, информационные и финансовые ресурсы, изучить

обеспеченность ресурсами системы управления жилищным фондом и выявить проблемные зоны для принятия управленческих решений на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровне;

аналитическое обеспечение ресурсоэффективности и ресурсосбережения в управлении жилищным фондом на основе обоснования подходов к обобщению результатов оценки ресурсопотребления и ресурсообеспечения в виде матрицы; математического описания положительных и негативных процессов в управлении; факторного анализа влияния коэффициентов на ресурсоэффективность; прогноза изменения системы управления жилищным фондом на основе выявленных трендов; описания процесса подбора ресурсосберегающих мероприятий; детализированного анализа наиболее проблемного уровня управления жилищным фондом для поиска эффективных решений, практик, стратегий, приемлемости ресурсосберегающих технологий;

организационные механизмы стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом на основе принципов системности, процессности, уровневости за счет обоснования на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровнях методов, способов, инструментов управленческого воздействия субъектов на объект, системы управленческой поддержки во взаимодействии с целевой и обеспечивающей подсистемами;

получили дальнейшее развитие:

концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы, позволяющие рассматривать ресурсы как объект управления, сбережение как систему, влияющую на объект, а ресурсосбережение как ожидаемое состояние объекта, на основе идентификации объектов и субъектов управления ресурсосбережением в процессном, системном, ситуационном, проектном, функциональном и комплексном подходах;

процесс выбора и применения экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом на основе разделения уровней управления на республиканский, региональный, децентрализованный, персонифицированный; классификации жилищного фонда как объекта управления по принадлежности к праву собственности, целям использования, типу застройки и техническому состоянию, что позволило обосновать предложения по изменению республиканских норм и правил в сфере управления жилищным фондом для интеграции с законодательством Российской Федерации;

экономические механизмы стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом за счет их встраивания в систему управления после применения организационных механизмов, проверки на соответствие государственной энергетической стратегии, обоснования приоритетности управленческих решений на децентрализованном уровне управления.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость полученных результатов исследования заключается в определении ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом, выявлении

управляемой и управляющей системы и механизмов их взаимодействия, научном обосновании функций и задач системы управления жилищным фондом на каждом уровне управления.

Практическая значимость полученных результатов состоит в разработке методических подходов и аналитического обеспечения, развитии экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом, обосновании предложений для Донецкой Народной Республики. Подходы к формированию организационных и экономических механизмов ресурсосбережения в управлении жилищным фондом внедрены в деятельность Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики (справка от 10.05.2023 № 1/01-7); предложенная методика оценки ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом внедрена в деятельность Министерства финансов Донецкой Народной Республики (справка от 19.04.2023 № 09-06/160); механизм и инструменты экономической и организационной поддержки могут быть использованы в деятельности Администрации города Мариуполя Донецкой Народной Республики (справка от 04.04.2023 № 24-01-3); предложения по нормативному и организационному сопровождению ресурсосбережения внедрены Коммунальным предприятием «Жилищник-2» (справка от 07.04.2023 № 94), предложения по развитию экономических механизмов ресурсосбережения, система мониторинга эффективности ресурсосбережения в управлении жилищным фондом, подходы к пересмотру тарифов за счет выделения технической и материальной составляющих внедрены Муниципальным унитарным предприятием Администрации города Макеевки «ЖИЛИЩНИК-3» (справка от 17.05.2023 № 01/193).

Отдельные положения диссертации используются в учебном процессе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры» при изложении лекционного курса учебных дисциплин: «Ресурсное обеспечение строительства», «Управленческая экономика», «Жилищная политика», «Экономика и управление городом» (справка от 07.06.2023 № 13-04-10).

Диссертация выполнена в соответствии с планами научно-исследовательских работ федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры» на 2009-2023 гг. В рамках темы «Теоретико-методологические основы интенсификации развития градообслуживающей сферы (на примере жилищно-коммунального хозяйства)» (2009-2011 гг., № госрегистрации 0109U003036) соискателем обоснованы подходы к пониманию системы управления жилищным фондом, управляющей и управляемой системы в ресурсосбережении; в теме «Стратегия социально-экономического развития г. Макеевка до 2015 года» (2011 г., № госрегистрации 0111U007801) выполнен анализ жилищного хозяйства в региональном аспекте; в теме «Организационно-экономические основы градостроения,

территориального и стратегического планирования» (2013-2016 гг., № госрегистрации 0113U001917) определены стратегические направления развития жилищно-коммунального хозяйства; в теме «Организационно-аналитическое обеспечение эффективности принимаемых решений в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве» (2021-2025 гг., № госрегистрации 0121D000096) выполняется оценка нормативных правовых актов в сфере управления жилищным фондом на республиканском уровне для их приведения в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации.

Методология и методы исследования. Теоретико-методологическую основу работы составляют общенаучные и специальные методы исследований, в частности: методы анализа и синтеза (при определении понятия «ресурсосбережение»); дедукции и индукции (в процессе уточнения системы управления жилищным фондом в процессном понимании); экономико-математического моделирования (при прогнозировании изменений в системе управления жилищным фондом); системный подход (при разработке методических рекомендаций по оценке обеспеченности ресурсами и аналитического обеспечения ресурсоэффективности и ресурсосбережения).

Теоретической и информационной базой исследования являются теоретические разработки, научные концепции отечественных и зарубежных ученых по теории менеджмента, управлению жилищным фондом, стимулированию ресурсосбережения; информационные материалы статистических, справочных, периодических изданий; ресурсы Internet.

Положения, выносимые на защиту:

1. Концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы.

2. Систематизированный по уровням и объектам управления процесс выбора и применения экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

3. Методические подходы к оценке ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом, позволяющие оценивать потребление ресурсов системой управления и обеспеченность ресурсами для ее функционирования на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровнях.

4. Аналитическое обеспечение ресурсоэффективности и ресурсосбережения в управления жилищным фондом как последовательность логических и взаимосвязанных процессов, направленных на поиск эффективных управленческих решений, практик, стратегий, ресурсосберегающих мероприятий и технологий.

5. Организационные механизмы стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом, предложенные к внедрению на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровнях.

6. Предложения по развитию экономических механизмов стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом, разработанные

для каждого уровня управления согласно приоритетам энергетической стратегии государства.

Степень достоверности и апробация результатов. Достоверность результатов подтверждается значительным охватом теоретической и эмпирической базы диссертации по проблеме формирования теоретико-методологических основ управления жилищным фондом. Вклад автора в коллективно опубликованные работы конкретизирован в списке работ по теме диссертации.

Основные положения диссертации представлены в материалах научно-практических конференций, а именно: XVIII международной межвузовской научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых «Строительство – формирование среды жизнедеятельности» (г. Москва, 2015 г.); международной конференции молодых ученых, аспирантов, студентов «Научно-технические достижения студентов, аспирантов, молодых ученых строительно-архитектурной отрасли» (г. Макеевка, 2015 г.); международной конференции молодых ученых, аспирантов, студентов «Инновационные перспективы Донбасса: инфраструктурное и социально-экономическое развитие» (г. Макеевка, 2016 г.); III и VI республиканской конференции молодых ученых, аспирантов, студентов «Научно-технические достижения студентов, аспирантов, молодых ученых строительно-архитектурной отрасли» (г. Макеевка, 2017, 2020 гг.); VI международной научно-практической конференции «Ресурсосбережение. Эффективность. Развитие» (г. Донецк, 2021 г.).

Публикации. По теме диссертации опубликованы 15 научных работ, в том числе: 1 коллективная монография, 6 статей в рецензируемых научных изданиях (2 статьи в журналах ВАК Российской Федерации, 4 – в журналах ВАК Донецкой Народной Республики), 2 статьи в других научных изданиях, 6 работ апробационного характера. Общий объем научных работ составляет 7,43 п.л., из них 4,66 п.л. принадлежит лично автору.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав и десяти параграфов, заключения, списка литературы (279 наименований) и приложений (объемом 41 страница). Полный объем диссертации составляет 332 страницы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во введении обоснована актуальность выбранной темы диссертации; обозначены цель и задачи исследования; определены объект, предмет, методы исследования; обозначена научная новизна полученных результатов; раскрыто практическое значение полученных результатов; определен личный вклад соискателя; представлены результаты научной апробации работы.

В главе 1 «Научно-теоретические основы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом» рассмотрены экономические механизмы в управлении с позиции их определения, структуры, возможности использования в различных сферах, в том числе в ресурсосбережении; уточнены концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как

управляемой и управляющей подсистемы; систематизирован процесс выбора и применения экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

В диссертации на основе изучения категорий «экономический механизм» и «организационный механизм» в контексте использования в различных системах управления и сферах применения предложено сгруппировать терминологический аппарат по таким обобщающим категориям: совокупность элементов системы управления, которые воздействуют на объект управления; взаимосвязи и взаимодействие установленных элементов системы управления, которые приводят к изменению самой системы; инструмент воздействия на объект управления с целью обеспечения его рабочего состояния; последовательность воздействия субъектов управления на объекты в рамках выбранной стратегии действия.

На основе исследований научных взглядов в теории управления при использовании процессного, системного, ситуационного, проектного, функционального, комплексного подходов установлено, что механизм должен рассматриваться как изменяющаяся категория, которая зависит от трансформации объекта управления, по отношению к которому субъект применяет методы, инструменты воздействия с целью получения желаемого результата или выгоды. Доказано, что при формировании экономического и организационного механизма ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом объектом управления является жилищный фонд, а субъекты формируют политику ресурсосбережения по отношению к проектированию, строительству и эксплуатации жилищного фонда, выполняют контрольные и стимулирующие функции ресурсосбережения. Идентификация объектов и субъектов управления при формировании экономических и организационных механизмов ресурсосбережения выполнена на основе разграничения направленности процесса ресурсосбережения в каждом подходе, установления функциональных требований к субъектам, осуществляющим ресурсосберегающие действия, и возможных мероприятий сберегающего характера в отношении объекта управления.

Установлена взаимосвязь между свойствами ресурсов в системе управления и ключевыми моментами, которые следует учитывать при обосновании подходов к управлению ресурсами экономической системы, а именно: ограниченность ресурсов требует при построении системы управления поиска их новых источников или механизмов возобновления; доступность – использования логистических приемом по обеспечению ресурсами экономической системы; измеримость – оптимизации задействованных ресурсов и поиска резервов их сокращения без снижения результативности; качество – отбора ресурсов с желаемыми параметрами и свойствами для использования; альтернативность – выбора ресурсов тех видов и свойств, использование которых даст наилучший результат; адаптивность – использования накопленного опыта в управлении ресурсами для выработки новых эффективных механизмов управления.

В диссертации обобщены экономические, экологические, социальные и политико-правовые стимулы ресурсосбережения. Доказано, что формирование стимулов применительно к ресурсосбережению должно осуществляться как к процессу, побуждению, поведению, вознаграждению, результату и политике управления качеством.

Предложены концептуальные подходы к определению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы, в основе которых ресурсы рассматриваются как объект управления, сбережение как процесс, требующий действий по отношению к данному объекту со стороны управляющей системы, а ресурсосбережение как результат или выгода (рисунок 1).



Рисунок 1 – Концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы

Для систематизации подходов к формированию организационных и экономических механизмов ресурсосбережения применительно к жилищному фонду в диссертации проведено исследование в такой последовательности:

изучено ресурсосбережение как неотъемлемая часть системы управления на уровне государства, городов и районов, управляющих организаций и потребителей; рассмотрен жилищный фонд согласно нормативной правовой базе, выделены его виды; определены возможные механизмы управления жилищным фондом для основных субъектов управления (государство, город или район, управляющая организация, потребитель (собственник помещений в многоквартирном доме)); выполнена детализация возможных механизмов по видам жилищного фонда; описаны основные ресурсосберегающие мероприятия в системе управления жилищным фондом для основных субъектов управления с детализацией по видам жилищного фонда. Обосновано, что при выборе и применении механизмов ресурсосбережения необходимо учитывать возможную трансформацию системы управления жилищным фондом в правовом, инвестиционном, инновационном, экологическом, социальном, внешнеэкономическом и техническом аспектах.

Предложено в системе управления жилищным фондом при обосновании ресурсосберегающей политики учитывать особенности в создании, восстановлении, эксплуатации жилищного фонда, в реализации ресурсосберегающих мероприятий на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровнях в отношении конкретных видов жилищного фонда, являющихся объектом управления (рисунок 2).

При обобщении форм и видов жилищного фонда Донецкой Народной Республики согласно действующим республиканским нормативным правовым актам сделан вывод о необходимости интеграции нормативной, технической и статистической информации в части количественных показателей его наличия и состояния с нормативными и техническими регламентами Российской Федерации.

В главе 2 «Методические основы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом» проведена оценка ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом в Донецкой Народной Республике и разработаны методические подходы к оценке ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом; предложено аналитическое обеспечение ресурсоэффективности и ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом; обобщены экономические и организационные механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом на децентрализованном уровне.

В диссертации в качестве входящей информации рассмотрены ресурсы, потребленные системой управления жилищным фондом, проведена оценка обеспеченности ресурсами этой системы на примере Донецкой Народной Республики.

Потребленные системой управления жилищным фондом материально-технические, кадровые, информационные и финансовые ресурсы изучены в динамике на основе программ, отчетов, статических бюллетеней, официальных сайтов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, городов и районов Донецкой Народной Республики.



Рисунок 2 – Процесс выбора и применения экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом

Информация об изменении технического состояния многоквартирного жилищного фонда (таблица 1) свидетельствует об ухудшении.

Таблица 1 – Изменение технического состояния многоквартирного жилищного фонда Донецкой Народной Республики в 2016-2021 гг.

Показатели	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Общая площадь многоквартирных жилых домов, млн кв.м.,	34,7	34,04	35,44	35,87	35,87	37,12
Количество многоквартирных жилых домов, единиц, из них:	25447	25535	25580	25597	25597	25831
введены в эксплуатацию до 1950 г., % к общему количеству	38,4	38,6	38,5	38,4	38,4	38,9
введены в эксплуатацию в 1951-1970 гг., % к общему количеству	45,1	45,0	45,0	45,0	45,0	44,6
введены в эксплуатацию в 1971-2014 гг., % к общему количеству	16,5	16,4	16,5	16,5	16,5	16,5
Количество жилых домов, отнесенных к категории ветхих, % к общему количеству	5,1	5,4	4,5	4,5	4,5	4,1
Количество жилых домов, отнесенных к категории аварийных, % к общему количеству	0,8	1,1	0,6	0,6	0,6	0,5
Количество жилых домов, эксплуатируемых в особых условиях, % к общему количеству	3,4	3,4	3,2	3,2	3,2	2,1
Количество жилых домов, полностью благоустроенных, % к общему количеству	40,4	40,3	40,5	40,5	40,5	41,0
Количество жилых домов, частично благоустроенных, % к общему количеству	28,3	28,2	28,3	28,2	28,2	27,9
Количество не благоустроенных жилых домов, % к общему количеству	31,3	31,5	31,3	31,4	31,4	31,1
Количество многоквартирных жилых домов, разрушенных в результате техногенного влияния, % к общему количеству	13,8	17,5	18,6	18,6	18,4	18,7
Количество многоквартирных жилых домов, восстановленных в текущем году, % к разрушенным	17,4	30,7	41,8	44,4	45,7	50,9

Для изучения ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом в диссертации обоснованы методические подходы к оценке в такой последовательности: сбор и анализ исходной информации о состоянии объекта управления; оценка информации о потребленных ресурсах системой управления; расчет и оценка коэффициентов обеспеченности системы управления жилищным фондом ресурсами.

Предложены и рассчитаны для оценки технического состояния жилищного фонда коэффициенты роста (снижения) общей площади жилых домов (T_{oz}); количества жилых домов (T_{jd}); старения (возобновления) жилищного фонда (T_{sjf}); ухудшения (улучшения) его технического состояния (T_{ujf}); усложнения (упрощения) эксплуатации (T_{ejf}); обновления жилищного фонда (T_{ojf}); изменения его благоустройства (T_{bjf}); приоритетности восстановления (разрушения) (T_{vmjf}).

Для оценки обеспеченности системы управления материально-техническими ресурсами предложены и рассчитаны коэффициенты в таблице 2.

Таблица 2 – Анализ обеспеченности системы управления жилищным фондом Донецкой Народной Республики материально-техническими ресурсами в 2017-2021 гг.

Показатели	2017	2018	2019	2020	2021
Рост (снижение) материальной составляющей расходов на обслуживание жилищного фонда (T_{mc}), К	0,638	1,424	1,018	0,985	0,996
Рост (снижение) технической составляющей расходов на обслуживание жилищного фонда (T_{mc}), К	2,500	0,515	0,928	0,890	1,284
Рост (снижение) энергоемкости содержания домов, сооружений и придомовых территорий (T_{esd}), К	1,352	1,169	0,924	1,026	1,004
Рост (снижение) зарплатоемкости содержания домов, сооружений и придомовых территорий (T_{zsd}), К	1,019	1,017	0,986	1,028	0,967
Рост (снижение) самостоятельности содержания домов, сооружений и придомовых территорий (T_{ssd}), К	1,003	1,010	0,990	1,003	0,999

Кадровые ресурсы изучены в контексте обеспеченности системы управления жилищным фондом руководителями, профессионалами, специалистами и техническими служащими, рабочими. Предложены и рассчитаны коэффициенты, отображающие рост (снижение) централизации управления жилищным фондом (T_{cu}); обеспеченности кадровыми ресурсами системы управления на республиканском (T_{okrru}), региональном ($T_{okrreru}$), децентрализованном (T_{okrdu}) и персонифицированном уровне (T_{uupu}); рост (снижение) обеспеченности рабочими кадрами (T_{ourk}); рост (снижение) администрирования системы управления жилищным фондом (T_{au}).

Для изучения обеспеченности системы управления жилищным фондом Донецкой Народной Республики информационными ресурсами и возможности налаживания обратной связи на каждом уровне, предложены и рассчитаны коэффициенты роста (снижения) обеспеченности нормативными правовыми актами и распорядительными документами, характеризующими процессы обслуживания и содержания жилищного фонда (T_{onpa}); жалоб и обращений на обслуживание и содержание жилищного фонда на региональном (T_{zoru}), децентрализованном уровне управления (T_{zodu}) и персонифицированном уровне управления (T_{zopu}); оперативности реагирования на жалобы и обращения (T_{zogl}).

Обеспеченность финансовыми ресурсами изучена на основе плановых показателей финансово-хозяйственной деятельности по содержанию многоквартирных домов, сооружений и придомовой территории, программ развития жилищно-коммунального хозяйства. Предложены коэффициенты роста (снижения) участия населения (T_{funas}), бюджетных и прочих организаций (T_{fubipo}) в финансовом обеспечении системы управления жилищным фондом; участия государства в поддержке населения в оплате услуг по содержанию многоквартирных домов, сооружений и придомовой территории (T_{fugos}); слаженности тарифной политики на региональном уровне (T_{sltpol}); возмещения расходов по содержанию многоквартирных домов, сооружений и придомовой территории (T_{vpd}); слаженности финансовых обязательств (T_{slfino}); влияния дебиторской задолженности населения на общую задолженность по оплате услуг (T_{vdznas}); оплаты потребителями услуг (T_{onas}). Разработанные критерии для

оценки коэффициентов в динамике позволили сделать выводы о проблемных зонах в системе управления жилищным фондом на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровне.

В диссертации предложено аналитическое обеспечение ресурсоэффективности и ресурсосбережения в управлении жилищным фондом, содержательная часть которого изложена в такой последовательности:

1) обобщение результатов оценки ресурсопотребления и ресурсообеспечения в виде матрицы положительных и негативных процессов в системе управления жилищным фондом по уровням и периодам (таблица 3). Сделан вывод об отсроченном эффекте от принятого решения в управлении жилищным фондом;

2) математическое описание ресурсоэффективности системы управления через соотношение положительных и негативных процессов и расчет коэффициента эффективности в течение исследуемого периода. На рисунке 3 отображен фрагмент расчета для материально-технических ресурсов.

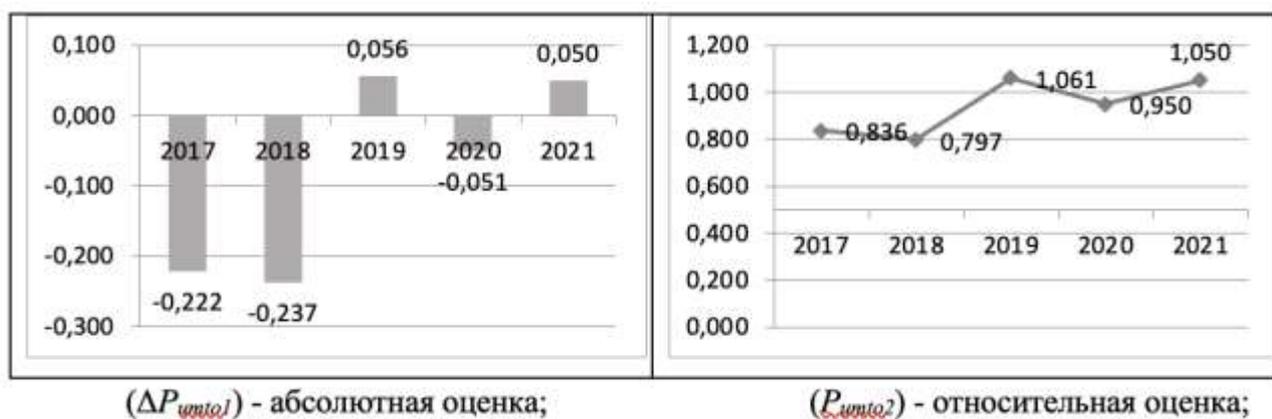


Рисунок 3 – Коэффициент эффективности обеспечения системы управления жилищным фондом материально-техническими ресурсами в 2017-2021 гг., К

3) выявление и систематизация проблем в управлении. Из 136 случаев наблюдения 68 случаев трактуются как негативные процессы. Доказана необходимость разработки оперативных, среднесрочных и стратегических программ, подкрепленных системой управленческих решений, действий и стратегий и обеспеченных мониторингом их выполнения;

4) оценка факторов, влияющих на обеспечение системы управления жилищным фондом ресурсами;

5) прогноз изменения системы управления жилищным фондом при использовании ресурсосберегающих мероприятий;

6) детализированный анализ наиболее проблемного уровня управления жилищным фондом.

Оценка факторов ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом и прогноз изменения системы от использования ресурсосберегающих мероприятий предложено осуществлять путем систематизации переменных и оценок в программной среде Statistica 13.5.

Таблица 3 – Матрица положительных и негативных процессов в системе управления жилищным фондом по уровням и периодам

Критерий ресурсо-обеспеченности	долгосрочный период (2021-2017 гг.)								среднесрочный период (2021-2019 гг.)								оперативный период (2021-2020 гг.)							
	2017				2021				2019				2021				2020				2021			
	уровень управления жилищным фондом								уровень управления жилищным фондом								уровень управления жилищным фондом							
	РЕСП	РЕГН	ДЕЦ	ПЕРС	РЕСП	РЕГН	ДЕЦ	ПЕРС	РЕСП	РЕГН	ДЕЦ	ПЕРС	РЕСП	РЕГН	ДЕЦ	ПЕРС	РЕСП	РЕГН	ДЕЦ	ПЕРС	РЕСП	РЕГН	ДЕЦ	ПЕРС
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Техническое состояние жилищного фонда, К																								
T_{oz}	0,981				1,035				1,012				1,035				1,000				1,035			
T_{id}	1,003				1,009				1,001				1,009				1,000				1,009			
T_{sif}	1,001				1,001				0,999				1,001				1,000				1,001			
T_{oif}	1,119				0,911				0,996				0,911				1,000				0,911			
T_{oif}	0,994				0,654				0,999				0,654				1,000				0,654			
T_{oif}	0,996				0,995				1,003				0,995				1,000				0,995			
T_{bif}	0,997				1,007				0,999				1,007				1,000				1,007			
T_{vmif}	1,760				1,112				1,062				1,112				1,029				1,112			
Обеспеченность материально-техническими ресурсами, К																								
T_{mc}			0,638				0,996			1,018			0,996					0,985				0,996		
T_{mc}			2,500				1,284			0,928			1,284					0,890				1,284		
T_{cod}			1,352				1,004			0,924			1,004					1,026				1,004		
T_{zsd}			1,019				0,967			0,986			0,967					1,028				0,967		
T_{zsd}			1,003				0,999			0,999			0,999					1,003				0,999		
Обеспеченность кадровыми ресурсами, К																								
T_{cu}	0,986				1,084				0,948				1,084				1,068				1,084			
T_{okru}	1,060				1,091				1,100				1,091				1,112				1,091			
$T_{okresgu}$		0,973				0,953				1,000			0,953				1,375					0,953		
T_{okrdn}			0,913			0,933				1,006			0,933				0,926					0,933		
T_{unop}				0,939			1,016			1,049			1,016				1,151					1,016		1,016
T_{ovrk}	0,982				0,892				0,910				0,892				0,989				0,892			
T_{av}	1,067				0,984				1,073				0,984				0,989				0,984			
Обеспеченность информационными ресурсами, К																								
T_{onpa}	5,500				1,000				3,590				1,000				0,325				1,000			
T_{zoru}		0,485				5,075				1,833			5,075				0,480				5,075			
T_{zopl}		0,247				0,354				0,601			0,354				0,767				0,354			
T_{zodu}			0,927			2,014				0,352			2,014				0,785				2,014			
T_{zopu}				2,051				3,551			0,989			3,551			0,931							3,551
Обеспеченность финансовыми ресурсами, К																								
T_{funas}	0,919				1,008				1,064				1,008				1,042				1,008			
T_{fubipo}	1,167				0,985				0,910				0,985				0,931				0,985			
T_{funov}	0,000				0,931				0,915				0,931				0,924				0,931			
T_{fipol}		0,970				1,041				0,972			1,041				1,020				1,041			
T_{fypd}		0,797				1,040				0,975			1,040				1,020				1,040			
T_{fifine}			1,050				1,115			0,824			1,115				1,438				1,115			1,115
T_{vdznas}			1,088				1,127			1,047			1,127				0,946				1,127			1,127
T_{orond}			0,807				0,943			1,067			0,943				0,994				0,943			0,943
T_{omas}				1,056				1,240				1,235				1,240				1,036				1,240

□ - положительные процессы; ■ - негативные процессы;

*РЕСП – республиканский уровень; РЕГН – региональный уровень; ДЕЦ – децентрализованный уровень; ПЕРС – персонафицированный уровень системы управления жилищным фондом.

Оценка влияния изучаемых переменных выполнена с помощью метода главных компонент и применения варимакс-вращения для исключения отдельных параметров модели, а также проверки решений по оценкам на основе критерия каменистой осыпи.

В рамках прогнозной модели установлено, что на коэффициент эффективности системы управления техническим состоянием жилищного фонда (Y_1) влияют такие факторы как «текущее состояние жилищного фонда» (X_1), «эксплуатация жилищного фонда» (X_5), «восстановление жилищного фонда» (X_8) (1):

$$Y_1 = 1,0515 - 0,1078 \cdot X_1^5 + 0,0535 \cdot X_5^5 + 0,0131 \cdot X_8^5, \quad (1)$$

на коэффициент эффективности обеспечения системы управления жилищным фондом материально-техническими ресурсами (Y_2) – «материальная составляющая расходов на обслуживание жилищного фонда» (X_9), «техническая составляющая расходов» (X_{10}), «энергоёмкость содержания домов, сооружений и придомовых территорий» (X_{11}) (2):

$$Y_2 = 1,0291 - 0,0918 \cdot X_9^4 + 0,0049 \cdot X_{10}^4 + 0,0704 \cdot X_{11}^4. \quad (2)$$

Дальнейшее прогнозирование и отбор управленческих решений по ресурсосбережению на уровнях системы управления жилищным фондом осуществлены с учетом влияния данных факторов. На основе обобщения последовательности выполнения факторного анализа и его результатов сформирован алгоритм принятия решений по управлению ресурсным обеспечением процессов ресурсосбережения и матрица для формирования параметров принятия решений по обеспечению жилищного фонда ресурсами. Результаты выполненных расчетов позволяют четко обозначить зоны резких колебаний, выяснить причины в ретроспективном анализе, сформировать авторское видение условий и параметров изучаемого процесса в динамике на основе временных параметров.

Наибольшее количество проблем выявлено в обеспеченности системы управления жилищным фондом материально-техническими ресурсами, а требующим консолидации управленческих действий определен децентрализованный уровень системы управления.

На децентрализованном уровне установлена концентрация управляющих организаций многоквартирным жилищным фондом в 4 районах и 13 городах Донецкой Народной Республики по принципу локализации обслуживаемых жилищных единиц, а не по принципу территориального деления. К управлению жилищным фондом на децентрализованном уровне в Донецкой Народной Республике в 2021 году привлекалось 43 организации, из которых коммунальную форму собственности имеет 79,1%, частную – 11,6%, в форме обществ с ограниченной ответственностью созданы 9,3%. Организационными формами коммунальной формы собственности обслуживается 90,8 % жилищного фонда, частной – 9,2 %. Отмечен низкий уровень малого и индивидуального предпринимательства в системе управления жилищным фондом. В среднем по

Донецкой Народной Республике на 1 организацию, обслуживающую жилищный фонд, приходится 62,2 тыс.кв.м. общей площади, на 1 работающего в ней – 439 кв.м (рисунок 4).

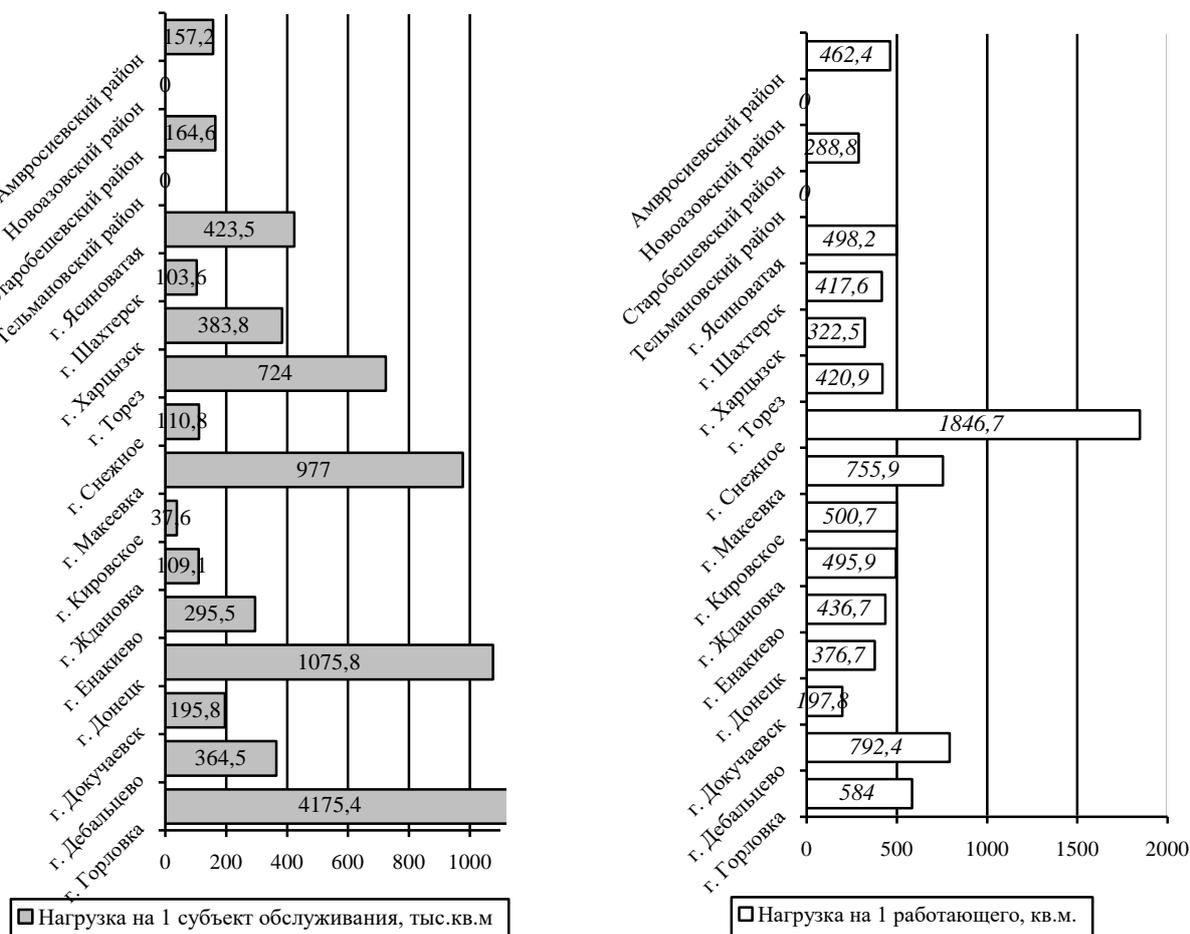


Рисунок 4 – Нагрузка на организации, обслуживающие многоквартирный жилищный фонд, по городам и районам Донецкой Народной Республики, в 2021 г.

Принятия решения по привлечению или созданию новых субъектов на децентрализованном уровне необходимо в таких городах и районах: г. Горловка (отклонение от среднего выше в 6,7 раза), г. Донецк (выше в 1,7 раза), г. Макеевка (выше в 1,6 раза), г. Торез (выше в 1,2 раза). Управленческие решения по кадровому обеспечению требуются в г. Снежное (отклонение от среднего выше в 4,2 раза), г. Дебальцево (выше в 1,8 раза), г. Макеевка (выше в 1,7 раза), г. Горловка (выше в 1,3 раза), г. Кировское и г. Ждановка (выше в 1,1 раза). Также определено, что принятия управленческих решений для всех организаций требует процесс регулирования рентабельности операционной деятельности, основанный на мониторинге тарифообразования на децентрализованном уровне в разрезе стоимости используемых материальных, технических, кадровых и прочих ресурсов, а также мер, направленных на их сбережение. Отдельные решения необходимы в пересмотре республиканским

органом исполнительной власти подходов к нормативному сопровождению учета рентабельности услуг, использования ресурсов, тарифообразования и сбережения в системе управления жилищным фондом.

Предложено при проведении процедуры обязательного утверждения тарифа, в случае низкого уровня возмещения себестоимости, предоставлять городской или районной администрации годовой план деятельности по снижению стоимости используемых ресурсов всех видов со стороны управляющей организации, а также плановые мероприятия по снижению задолженности по оплате за услуги по содержанию многоквартирных домов, сооружений и придомовой территории.

В главе 3 «Развитие экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом» сформированы организационные механизмы стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом; сформирована целевая и обеспечивающая подсистемы ресурсосбережения в управлении жилищным фондом.

В диссертации предложены организационные механизмы стимулирования ресурсосбережения по сферам влияния на систему управления жилищным фондом на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровнях, что позволяет сделать организационное воздействие на конкретный объект управления более направленным, адаптированным под ожидания как самого субъекта управления, так и его внешнего и внутреннего окружения. Обоснованы для республиканского уровня такие направления: внедрение ресурсосберегающей политики через стимулирование использования возобновляемых источников в жилищно-коммунальном хозяйстве; привлечение бизнеса к ресурсосбережению через создание субъектом федерации условий и экономических стимулов для инвестирования; реализация комплексных проектов модернизации сетей теплоснабжения и водоснабжения, энергоснабжения в жилищно-коммунальном хозяйстве, утепления жилых домов, установки приборов учета потребления и потерь в системах; формирование региональных принципов стимулирования ресурсосбережения как заданной траектории развития системы управления жилищным фондом.

С целью выявления соответствия ресурсо- и энергосберегающей политики Донецкой Народной Республики как нового субъекта Российской Федерации нормативным документам предложен оценочный лист; на основе изучения оснащённости приборами учета (рисунок 5) рассчитана потребность в ежегодном вводе в эксплуатацию в многоквартирных домах приборов учета до 2031 года (тепловой энергии – 1653, холодной воды – 1120, горячей воды – 46 единиц в год); определено, что к 2028 году доля возобновляемых источников энергии и энергетических ресурсов в составе поступающей энергии в Донецкой Народной Республике должна быть не менее 23%.

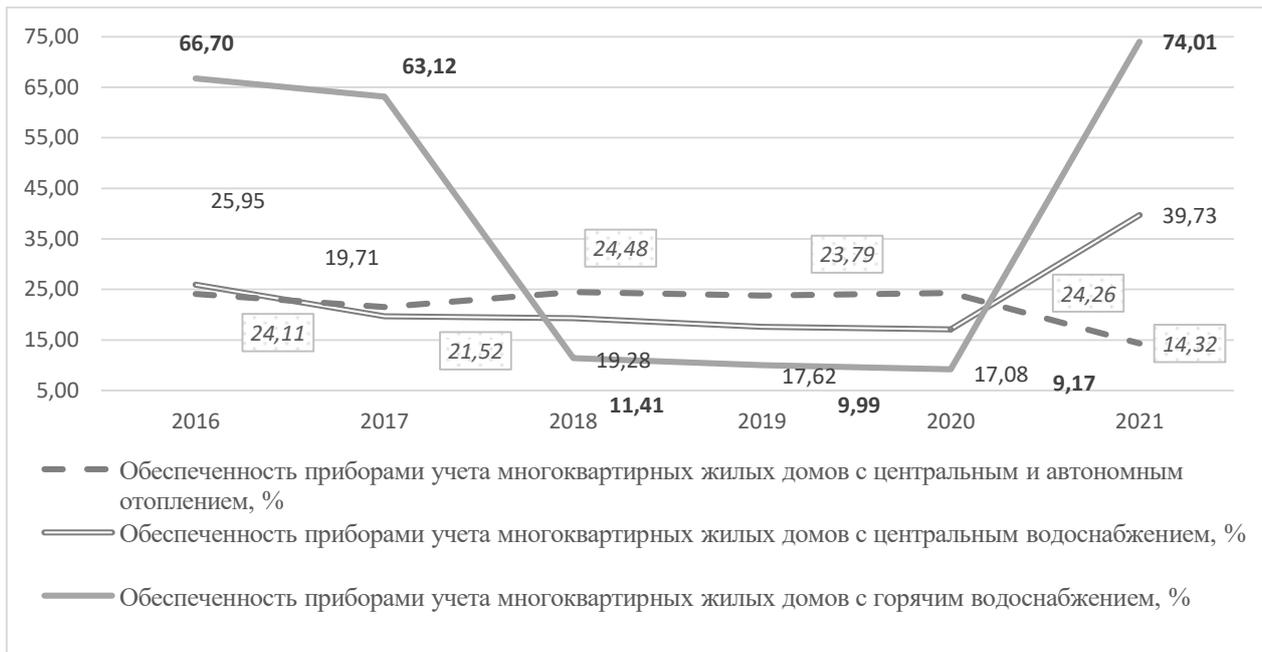


Рисунок 5 – Обеспеченность приборами учета многоквартирных жилых домов в Донецкой Народной Республике за 2016-2021 гг., %

На региональном уровне на основе минимального перечня услуг и стандартов обслуживания управляющими организациями составлена карта процессов и выделены возможные зоны ресурсосбережения для использования муниципальными органами при обосновании политики ресурсосбережения и энергоэффективности в управлении жилищным фондом. Предложено в процедуры конкурсного отбора управляющей организации внести критерии для оценки ресурсосберегающих действий в жилых домах, содействия трудоустройству незанятого населения на работах по содержанию многоквартирного жилищного фонда; информационного и консультационного сопровождения собственников помещений в многоквартирных домах в вопросах ресурсосбережения и энергоэффективности. Предложено проведение конкурсов «Энергоэффективный город» и «Ресурсо- и энергосберегающий жилой дом».

Для децентрализованного и персонифицированного уровней управления жилищным фондом обоснованы принципы формирования культуры ресурсосбережения со стороны управляющей организации и собственников помещений в многоквартирных домах.

Организационные механизмы стимулирования ресурсосбережения отображены на рисунке 6.

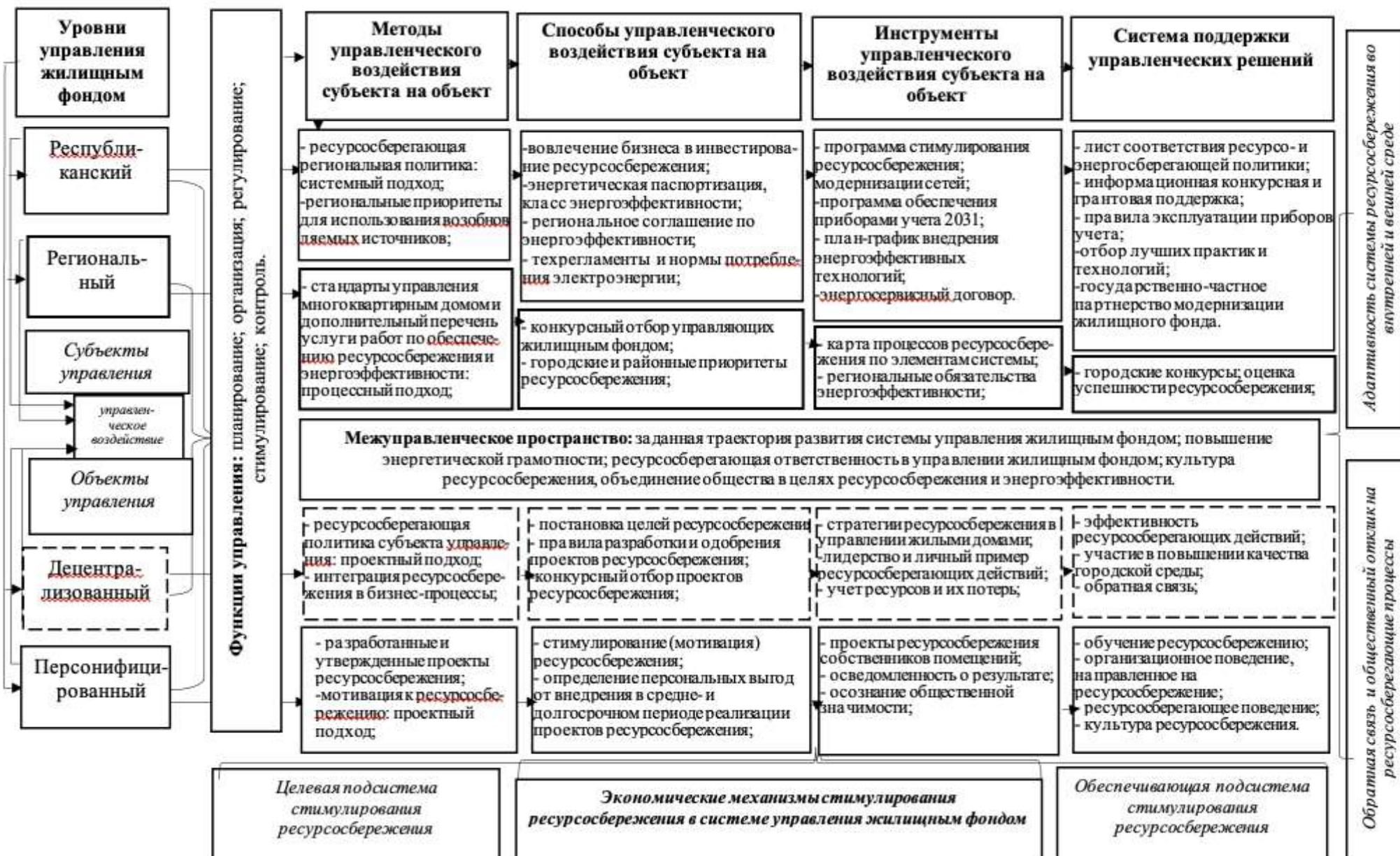


Рисунок 6 – Организационные механизмы стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом

Предложения по развитию экономических механизмов стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом основаны на таких приоритетах Энергетической стратегии Российской Федерации до 2035 г.: привлечение инвестиций из внебюджетных источников в модернизацию сетей тепло-, водо- и электроснабжения; стимулирование инвестиций домохозяйств в энергоэффективные технологии в сфере управления жилищным фондом; экономические меры, направленные на снижение ресурсо- и энергоёмкости республиканского рынка жилищных услуг; обеспечение устойчивости развития экономики Донецкой Народной Республики на основе стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом; оптимизация вновь вводимых, восстанавливаемых и существующих сетей электроснабжения по принципу экономической целесообразности; возобновление работы станций ветровой и солнечной электроэнергетики в Донецкой Народной Республике; участие в составе 65 регионов во внедрении модели «альтернативной котельной».

Предложено на региональном и децентрализованном уровнях управления для развития экономических механизмов выделить такие направления: продвижение экономических стимулов для ресурсосбережения и энергоэффективности; оптимизация портфеля заявок и их градация по критерию срочности и стоимости; нормирование и снижение расхода материальных ресурсов; пересмотр политики тарифообразования с целью стимулирования ресурсосбережения; сокращение и недопущение непроизводительных затрат и процессов; снижение (оптимизация) стоимости используемых ресурсов; балансирование между повышением производительности труда и снижением зарплатоёмкости в тарифе; улучшение технико-экономических показателей деятельности управляющих организаций. Для реализации предложений разработан алгоритм создания волонтерского колл-центра в сфере жилищных услуг и стимулирования ресурсосбережения.

В качестве экономических стимулов ресурсосбережения на персонифицированном уровне обоснованы: использование жилищных субсидий для потребителей услуг на внедрение ресурсосберегающих технологий и установку приборов учета используемых ресурсов; снижение размера кредиторской задолженности в части оплаты полученных услуг; страхование ресурсосберегающих технологий как имущества и действий управляющих организаций при их использовании; повышение экономической эффективности проектов в сфере ресурсо- и энергосбережения со стороны собственников помещений в многоквартирных домах.

В диссертации обоснованы целевая и обеспечивающая подсистемы ресурсосбережения в управлении жилищным фондом. В качестве обобщающего и целеполагающего документа предложена республиканская программа стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В диссертации разработаны направления развития экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом. В результате исследования сделаны следующие выводы:

1. Изучение категорий «экономический механизм» и «организационный механизм» в контексте формирования системы управления на основе процессного, системного, ситуационного, проектного, функционального и комплексного подходов позволило установить их зависимость от трансформации объекта управления в определенной среде, по отношению к которому субъект управления применяет методы, способы, инструменты управленческого или экономического воздействия, формирует систему поддержки управленческих решений для получения ожидаемых результата или выгоды. Обосновано, что концептуально ресурсосбережение необходимо изучать с позиции взаимодействия управляемой системы (ресурсов) и управляющей системы, которая принимает решения, направленные на сбережение.

2. В диссертации обосновывается последовательность действий по изучению ресурсосбережения как части системы управления на различных уровнях. Выявлены особенности управления жилищным фондом и определены механизмы управления жилищным фондом в разрезе основных субъектов управления. На основе детализации механизма управления жилищным фондом по его видам сформулированы основные ресурсосберегающие мероприятия в системе управления жилищным фондом в правовом, инвестиционном, инновационном, экологическом, социальном, внешнеэкономическом и техническом аспектах. Предложены подходы к выбору и применению экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом с градацией по уровням, видам жилищного фонда и мероприятиям, позволяющим интеграцию нормативной, технической и статистической информации с законодательством Российской Федерации.

3. Разработанные методические подходы к оценке обеспеченности ресурсами системы управления жилищным фондом позволили сделать выводы о потреблении ресурсов на уровне Донецкой Народной Республики в целом, отдельных городов и районов, субъектов хозяйствования, оказывающих услуги по содержанию многоквартирных домов, сооружений и придомовой территории, а также потребителей услуг. Комплексное восприятие системы управления с позиции взаимодействия управляемой и управляющей системы на каждом уровне позволило обосновать систему коэффициентов для оценки обеспеченности всей системы материально-техническими, кадровыми, информационными и финансовыми ресурсами.

4. Для аналитического обеспечения эффективности использования ресурсов в системе управления жилищным фондом использован матричный подход к описанию положительных и негативных процессов в системе управления жилищным фондом в оперативном, среднесрочном и долгосрочном периоде. Исследование динамических изменений позволило обосновывать эффективные и неэффективные управленческие решения, практики и стратегии,

изучить влияние факторов на обеспеченность ресурсами на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровне и прогнозировать изменение критерия эффективности при моделировании ситуационных изменений в системе управления жилищным фондом.

5. При обосновании предложений по использованию организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом для каждого уровня на основе результатов оценки потребленных ресурсов, обеспеченности ресурсами, ресурсоэффективности выделены методы, способы, инструменты управленческого воздействия и система поддержки управленческих решений. В комплексе такой подход позволил выделить основные направления организационного воздействия субъекта на объект управления и сформировать целевую и обеспечивающую подсистемы для проверки работоспособности организационных механизмов на каждом уровне.

6. Развитие экономических механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом базируется на требованиях к обеспечению энергетической безопасности государства. Преломление направлений энергетической стратегии к реалиям управления жилищным фондом Донецкой Народной Республики позволило сконцентрировать усилия по внедрению экономических стимулов ресурсосбережения для каждого уровня управления. Основным для развития экономических механизмов ресурсосбережения выбран децентрализованный уровень управления жилищным фондом.

Обоснована в качестве дальнейших направлений научных исследований стимулирования ресурсосберегающей политики энергетическая оценка рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике.

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монографии

1. Полухина, М. Н. Формирование механизма ресурсосбережения в сфере жилой недвижимости / М. Н. Полухина // Теоретические и прикладные аспекты экспертизы и управления недвижимостью: монография; под общей редакцией д. э. н., проф. В. Г. Севки. – Макеевка: ГОУ ВПО «ДОННАСА», 2021. – Р. 2.4. – С. 121-134.

Личный вклад соискателя: рассмотрены подходы к изучению ресурсосбережения в сфере управления жилой недвижимостью, выделены объекты и субъекты управления, направления формирования системы управления ресурсами в жилищном хозяйстве, разработаны концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы.

Статьи в рецензируемых научных изданиях

2. Полухина, М. Н. Механизмы повышения жилищной обеспеченности населения / М. Р. Тищенко, М. Н. Полухина, М. А. Соловьева // Торговля и рынок. – 2017. – Вып. 3 (43), том 2. – С. 237-243.

Личный вклад соискателя: предложены направления реформирования жилищного законодательства в зависимости от развития общественных отношений.

3. Полухина, М. Н. Развитие договорных отношений в сфере управления жилищным фондом / В. Г. Севка, М. Н. Полухина, А. А. Индрусская // Сборник научных работ. Серии «Государственное управление». Вып. 1 (5): Экономика и управление народным хозяйством / ГОУ ВПО «ДонАУиГС». – Донецк: ДонАУиГС, 2017. – С. 209-220.

Личный вклад соискателя: обобщены преимущества и недостатки различных форм управления жилищным фондом, предложены подходы к стимулированию выполнения договорных обязательств субъектами управления.

4. Полухина, М. Н. Стратегические и программные мероприятия в развитии кадрового менеджмента / А. С. Волочко, М. Н. Полухина // Менеджер. – 2020. – № 4 (94). – С. 197-203.

Личный вклад соискателя: разработаны инструменты управления кадровыми ресурсами, представлены концептуальные направления перехода кадрового управления к цифровым процессам в жилищном хозяйстве.

5. Полухина, М. Н. Организационные и экономические механизмы ресурсосбережения в системе управления жилым фондом / М. Н. Полухина // Торговля и рынок. – 2021. – Вып. № 4' (60), том 1. – С. 219-227.

6. Полухина, М. Н. Особенности внедрения образовательных программ в жилищном хозяйстве / М. Н. Полухина, В. А. Крахина // Жилищные стратегии. – 2022. – Том 9, № 4. – С. 377-386.

Личный вклад соискателя: раскрыты предложения по внедрению практико-ориентированного компетентностного подхода в образовательные программы для потребностей жилищного хозяйства.

7. Полухина, М. Н. Особенности интеграции нормативного, технического и статистического сопровождения системы управления жилищным фондом / В. Г. Севка, М. Н. Полухина // Бизнес. Образование. Право. – 2022. – № 2 (59). – С. 39-46.

Личный вклад соискателя: обоснованы направления изменения нормативной базы для категории «жилищный фонд», представлены организационные аспекты управления жилищным фондом, подходы к формированию организационных и экономических механизмов ресурсосбережения.

Публикации в других научных изданиях

8. Полухина, М. Н. Теоретические и прикладные аспекты экспертизы объектов недвижимости / Е. Ю. Андреева, М. А. Гракова, М. Н. Полухина // Строитель Донбасса. – 2019. – № 3 (8). – С. 26-30.

Личный вклад соискателя: представлена система экспертиз объектов жилой недвижимости, выделены подходы к экспертизе местоположения жилой недвижимости.

9. Полухина, М. Н. Методические подходы к оценке обеспеченности системы управления жилищным фондом материально-техническими ресурсами / В. Г. Севка, М. Н. Полухина // Креативная экономика. – 2023. – Том 17, № 1. – С. 385-404.

Личный вклад соискателя: разработаны методические подходы к оценке ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом, аналитическое обеспечение для оценки ресурсопотребления, ресурсоэффективности, ресурсосбережения.

Труды апробационного характера

10. Полухина, М. Н. Финансовые аспекты реформирования системы управления жилым фондом / М. Н. Полухина // Строительство – формирование среды жизнедеятельности: сборник трудов Восемнадцатой междунар. межвуз. науч.-практ. конф. студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых (22-24 апреля 2015 г., Москва) / М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. – Москва: МГСУ, 2015. – С. 681-684.

11. Полухина, М. Н. Организационные аспекты реформирования системы управления жилищным фондом / М. Н. Полухина, М. Р. Тищенко, В. Г. Севка // Научно-технические достижения студентов, аспирантов, молодых ученых строительно-архитектурной отрасли: материалы международной конференции молодых ученых, аспирантов, студентов (16 апреля 2015 г.); секция «Экономика, маркетинг и менеджмент. Инновационная деятельность в строительстве». – Макеевка: ДонНАСА, 2015. – С. 32-35.

Личный вклад соискателя: обобщены организационные аспекты и направления реформирования системы управления жилым фондом.

12. Полухина, М. Н. Энергоэффективность экономики региона / В. В. Дмитренко, М. Н. Полухина // Инновационные перспективы Донбасса: инфраструктурное и социально-экономическое развитие: материалы международной конференции молодых ученых, аспирантов, студентов (16 апреля 2016 г.); секция: «Экономика, маркетинг и менеджмент. Инновационная деятельность в строительстве». – Макеевка: ДонНАСА, 2016. – С. 86-88.

Личный вклад соискателя: предоставлена сущностная характеристика энергоэффективности, выявлено значение энергоэффективности для регионального развития.

13. Полухина, М. Н. Применение метода SWOT-анализа при исследовании рынка недвижимости региона / А. Р. Хамзина, М. Н. Полухина // Научно-технические достижения студентов, аспирантов, молодых ученых строительно-архитектурной отрасли: материалы III респ. конф. молодых ученых, аспирантов, студентов (приуроченной к 70-летию подготовки инженеров-строителей в Донбассе) (21 апреля 2017 г.); секция «Экономика, маркетинг и менеджмент. Инновационная деятельность в строительстве». – Макеевка: ДонНАСА, 2017. – С. 84-86.

Личный вклад соискателя: разработан комплекс стимулирующих мероприятий развития регионального рынка недвижимости на основе SWOT-анализа.

14. Полухина, М. Н. Ресурсосбережение как управляемая и управляющая подсистема / М. Н. Полухина, В. Г. Севка // Научно-технические достижения студентов, аспирантов, молодых ученых строительно-архитектурной отрасли: сборник научных трудов VI респ. конф. молодых ученых, аспирантов,

студентов (17 апреля 2020 г.): В 3-х т. Т. 2: Экономика, управление и информационные системы в строительстве и недвижимости. – Макеевка: ГОУ ВПО «ДонНАСА», 2020. – С. 161-165.

Личный вклад соискателя: предложены концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы.

15. Полухина, М. Н. Теоретические аспекты реализации политики ресурсосбережения на предприятии / М. Н. Полухина // Ресурсосбережение. Эффективность. Развитие: материалы VI международ. науч.-практ. конф., г. Донецк, 29 октября 2021 г. / отв. ред. А.В. Ярошенко / кафедры «Экономика предприятия и инноватика» ГОУ ВПО «ДонНТУ». – Донецк: ДонНТУ, 2021. – С. 196-202.

Личный вклад соискателя: дано авторское определение категории «ресурсосбережение» в контексте управляемой и управляющей подсистемы, раскрыто содержание экономического механизма ресурсосбережения.

АННОТАЦИЯ

Полухина М.Н. Экономические и организационные механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.6. Менеджмент. – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры», Макеевка, 2023.

Диссертация направлена на решение важной научной задачи управления жилищным фондом на основе политики ресурсосбережения. Дальнейшее развитие получили концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы; идентификация объектов и субъектов управления ресурсосбережением. Теоретически обоснованы принципы формирования организационных и экономических механизмов ресурсосбережения в управлении жилищным фондом.

Разработаны методические подходы к оценке ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом, аналитическое обеспечение ресурсоэффективности и ресурсосбережения. Выполнен прогноз изменения технического состояния жилищного фонда при использовании ресурсосберегающих технологий и решений. Исследован децентрализованный уровень управления жилищным фондом и предложены направления ресурсосберегающей политики для управляющих организаций.

Получили дальнейшее развитие организационные и экономические механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом. Предложения для Донецкой Народной Республики обоснованы для каждого уровня управления жилищным фондом, учитывают стратегические приоритеты в сфере энергоэффективности и энергетической безопасности государства, укреплены целевой и обеспечивающей подсистемами управления жилищным фондом.

Ключевые слова: ресурсосбережение, управление жилищным фондом, экономический механизм, ресурсное обеспечение, уровни управления, управляемая и управляющая система.

ANNOTATION

Polukhina M.N. Economic and organizational mechanisms of resource saving in the housing stock management system. – As a manuscript.

Thesis for the degree of Candidate of Economic Sciences in the specialty 5.2.6. Management. – Federal State Budget Educational Institution of Higher Education «Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture», Makeevka, 2023.

The dissertation is aimed at solving an important scientific problem of housing management based on a resource-saving policy. Conceptual approaches to the study of resource conservation as a managed and controlling subsystem were further developed; identification of objects and subjects of resource conservation management. The principles of the formation of organizational and economic mechanisms of resource conservation in the management of housing stock are theoretically substantiated.

Methodological approaches to assessing the resource provision of the housing management system, analytical support of resource efficiency and resource conservation have been developed. The forecast of changes in the technical condition of the housing stock with the use of resource-saving technologies and solutions has been made. The decentralized level of housing stock management is investigated and the directions of resource-saving policy for managing organizations are proposed.

Organizational and economic mechanisms of resource saving in the housing stock management system have been further developed. The proposals for the Donetsk People's Republic are justified for each level of housing stock management, take into account strategic priorities in the field of energy efficiency and energy security of the state, are strengthened by the target and providing subsystems of housing stock management.

Key words: resource saving, housing stock management, economic mechanism, resource provision, management levels, managed and managing system.

Подписано в печать 20.10.2023 г.
Формат 60x84x1/16 Усл. печ. л. 1,5.
Печать лазерная. Заказ № ____ . Тираж 100 экз.
Отпечатано ИП Криничная Ирина Викторовна.
ОГРНИП 322930100019725 от 28.12.2022 г.
283059, г. Донецк, ул. Овнатаняна, 4. Тел. +7 (949) 328-16-91,
e-mail: krinichnayairina@gmail.com